



ABC

## El Tribunal Supremo frena los desahucios con menos de un año de impago (ABC, 11-09-2019)

Establece por unanimidad que se aplique la ley que regula los créditos inmobiliarios, considerada más beneficiosa para el consumidor

EFEMadridActualizado:11/09/2019 15:55h

El Tribunal Supremo ha instado este miércoles a aplicar la ley de Contratos del Crédito Inmobiliario, más conocida como ley hipotecaria, para determinar la nulidad de las cláusulas de vencimiento anticipado de un préstamo, lo que en la práctica **impedirá desahucios con menos de doce cuotas impagadas**.

La ley hipotecaria, que entró en vigor en junio de este año, prevé, entre otras medidas, que el banco solo podrá comenzar el procedimiento de desahucio si hay doce cuotas impagadas o el 3% del capital de la hipoteca en la primera mitad de la vida del préstamo, o bien 15 cuotas o el 7% en la segunda mitad del mismo.

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) declaró en marzo de este año que **las cláusulas de vencimiento anticipado de préstamos hipotecarios «declaradas abusivas»** podían ser sustituidas a menos que el consumidor se expusiera a consecuencias que le sean «especialmente perjudiciales».

No obstante, ello **dejaba abierta la puerta a que sean los jueces nacionales los que adopten la decisión** sobre si el contrato puede subsistir una vez anulada la cláusula.

Pero ahora el Supremo, en una sentencia fechada hoy por el Pleno de la Sala de lo Civil, sin desatender el criterio del TJUE, establece por unanimidad que **se aplique la ley que regula los créditos inmobiliarios, considerada más beneficiosa para el consumidor.**

El tribunal europeo se oponía a que una cláusula de vencimiento anticipado de un contrato de préstamo hipotecario declarada abusiva «sea conservada parcialmente mediante la supresión de los elementos que la hacen abusiva, cuando tal supresión equivalga a modificar el contenido de dicha cláusula afectando a su esencia».

Según el criterio del TJUE, señala el Supremo, un contrato hipotecario no puede subsistir sin la correspondiente garantía, es decir, el inmueble, por lo que en caso de suprimirse la cláusula que sustenta dicha garantía el contrato sería nulo.

Pero ello supone para el cliente **consecuencias no deseadas**, como la obligación de devolver la totalidad del saldo vivo del préstamo y la pérdida de las ventajas fiscales legalmente previstas para la ejecución hipotecaria

Por lo que respecta a las ejecuciones hipotecarias en curso, el Supremo entiende que aquellos en los que el préstamo expiró antes de la entrada en vigor de la ley hipotecaria de 2013 deberían ser sobreseídos.

En cuanto a los préstamos vencidos después de esa fecha, deberán tenerse en cuenta los criterios de la ley de crédito inmobiliario aprobada este año.

El TJUE se ocupó de esta cuestión después de que **el Supremo elevara a la corte europea en 2017 una cuestión prejudicial** para que determinara si la nulidad de una cláusula de vencimiento anticipado impedía a un juez español mantener abierto el procedimiento hipotecario, es decir, sobreseerlo o no.